

63110 Rodgau

Reihenmittelhaus, Carport, Garten und viel Platz
Ankommen - Wohlfühlen - Zuhause sein



Kaufpreis
489.000 €

Wohnfläche
115 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

Marc Völker
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	46 m ²
Wohnfläche	115 m ²
separate WCs	1
Zimmer	5
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	170 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2003
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-05-01
Endenergiebedarf	34.10
Primär-Energieträger	ELECTRICIT Y

Zustand

Baujahr	2003
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Befuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Reihenmittelhaus, Carport, Garten und viel Platz
Ankommen - Wohlfühlen - Zuhause sein

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
FYTFDRQZ
.....

Objekt-Nr.:
12778
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Rodgau liegt im südöstlichen Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und gehört zum Landkreis Offenbach. Die Frankfurter Innenstadt ist rund 20 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Stadt mit knapp 45.000 Einwohnern gliedert sich in die fünf Stadtteile Dudenhofen, Hainhausen, Jügesheim, Nieder-Roden und Weiskirchen. Ihren besonderen Charakter erhält Rodgau durch die Verbindung einer gewachsenen städtischen Infrastruktur mit zahlreichen Grün- und Naherholungsflächen entlang der Rodau.

Für Freizeit und Erholung bietet Rodgau ein vielseitiges Angebot. Zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in den einzelnen Stadtteilen. Besonders beliebt ist das Strandbad Rodgau in Nieder-Roden, das in den Sommermonaten einen hohen Freizeitwert bietet. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Kultur- und Vereinsaktivitäten für unterschiedliche Altersgruppen.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Über die S-Bahn besteht eine direkte Verbindung nach Frankfurt am Main und Wiesbaden. Auch mit dem Pkw sind die umliegenden Städte Offenbach, Frankfurt, Hanau, Aschaffenburg und Darmstadt schnell erreichbar.

Damit verbindet Rodgau eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit den Vorteilen einer guten Anbindung an die wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsstandorte der Rhein-Main-Region.

Ausstattungs-Beschreibung

Highlights der Immobilie:

- Ca. 120 m² Wohnfläche mit 5 Zimmern
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Pflegeleichter Garten als privater Rückzugsbereich
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Studiocharakter
- Tageslichtbad sowie separates Gäste-WC
- Ca. 46 m² zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss
- Moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe aus 2021
- Sehr gute Energieeffizienzklasse A – Endenergiebedarf nur 34,1 kWh/(m²·a)
- Kunststoffenster mit Isolierverglasung
- Zwei Carport-Stellplätze
- Ideal für Familien und Paare mit Platzbedarf

Objektbeschreibung

Viel Platz für die Familie - gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garten und moderner Wärmepumpe

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2003 bietet mit ca. 120 m² Wohnfläche, fünf Zimmern und einer durchdachten Aufteilung über mehrere Ebenen ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Arbeiten im Homeoffice.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen einen direkten Übergang auf die Terrasse und in den Garten. Hier entsteht ein schöner privater Rückzugsort mit ausreichend Platz für entspannte Stunden, gemeinsame Abende oder spielende Kinder. Die separate Küche sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Wohnebene sinnvoll.

Im Obergeschoss stehen mehrere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich hervorragend als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein Tageslichtbad komplettiert diese Etage. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot zusätzlich und bietet mit seinem Studiocharakter und einem fast fertigen Bad weitere interessante Nutzungsmöglichkeiten.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit zusätzlichen Flächen und schafft wertvollen Stauraum sowie Möglichkeiten für Hobby, Fitness oder Hauswirtschaft. Insgesamt stehen neben der Wohnfläche ca. 46 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Ein besonderer Pluspunkt ist die zeitgemäße Haustechnik: Die Beheizung oder Kühlung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe aus dem Jahr 2021. Mit einem Endenergiebedarf von lediglich 34,1 kWh/(m²·a) erreicht das Gebäude die Energieeffizienzklasse A – ein attraktiver Vorteil mit Blick auf Energieverbrauch und Zukunftsfähigkeit.

Abgerundet wird das Angebot durch den Garten, die Terrasse, den Keller sowie zwei Carport-Stellplätze.

Ein Haus mit viel Platz, guter Raumaufteilung und moderner Energietechnik – ideal für alle, die ein langfristiges Zuhause für die Familie suchen.

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen









